



Siège social :  
13, avenue de la Noëveillard  
44210 PORNIC

## **Observations de l'ADRP en tant que PPA participant à la procédure de concertation officielle sur le projet de révision du PLU de la commune de Pornic**

### **A- Observations générales :**

L'analyse des documents nous présentant l'ensemble du projet de PLU dans ses aspects clefs nous permet d'émettre un avis globalement favorable au projet.

À l'issue de la réunion des PPA du 28 février dernier qui nous présentait les grandes lignes des projets de règlement et de zonage, nous avons déjà émis des observations positives et favorables auprès de Monsieur le Maire et de ses services municipaux et nous ne changeons pas d'avis.

L'ADRP constate avec satisfaction que certaines de ses préconisations pour favoriser une meilleure protection du littoral (dans son **Livre blanc** sur le PLU de Pornic), présentées le 22 octobre 2018 devant le Comité de Pilotage des élus sur le projet de révision du PLU, sont désormais globalement prises en compte.

Ce nouveau PLU ne peut se comparer en effet avec le PLU de 2011 qui était une vraie régression par rapport au POS qu'il remplaçait. On peut constater d'ailleurs, ironie de l'histoire, que l'une des mesures phares de ce projet de PLU consistant à interdire toute nouvelle construction sur le proche littoral, figurait déjà dans le POS (mesure supprimée dans le PLU actuel de 2011) !

Le PLU de 2023 comporte en effet de vraies avancées en matière de protection par des zonages spécifiques sur le littoral et par la création de nombreux nouveaux EBC en plus des rares qui existaient déjà.

Ce PLU est cohérent avec la loi Climat & Résilience de juin 2021 et le Zéro Artificialisation Nette, avec la volonté de protéger les terres agricoles (zones A) et de stopper l'arrêt d'un étalement urbain, avec la volonté de créer des espaces naturels (zones N), avec la volonté d'augmenter de manière significative le nombre des espaces boisés existants classés, avec la volonté enfin de répertorier aussi précisément que possible les propriétés patrimoniales sur la bande du littoral et de créer des secteurs patrimoniaux.

Il faut noter particulièrement la décision vitale (et courageuse) pour la préservation du site de créer une vaste zone verte en plein centre de l'agglomération Pornic - Sainte-Marie qui vient compléter celle du golf.

Le repositionnement des trois grands quartiers patrimoniaux que sont Sainte-Marie, La Noëveillard et Gourmalon sur un pied d'égalité en matière de protection et d'inventaires patrimoniaux est une très bonne chose également car la disparité qui existait introduisait un déséquilibre dangereux pour l'ensemble du littoral.

Le projet de PLU de 2023 constitue également de notre point de vue une bonne protection contre les effets de la loi ALUR particulièrement néfaste sur des sites comme celui de Pornic en limitant de manière très stricte les éventuelles divisions de parcelles sur les endroits stratégiques du littoral.

Enfin, et ce n'est pas la moindre des nouveautés entourant ce projet de PLU, la décision de créer un SPR et de l'intégrer comme servitude en annexe du PLU est une décision majeure qui conforte considérablement le jugement favorable que nous portons sur ce projet.

***Cet avis favorable au projet de PLU doit être tempéré cependant par les modifications de dernière minute apportées au PADD par la mairie dans les pages 8 et 13 qui ouvrent la porte à des projets d'urbanisation dite « raisonnée aux fins de structurer le tissu urbain ».***

Nous pensons en effet que cela fragilise d'emblée la muraille protectrice du site que constitue ce PLU : une épée de Damoclès en quelque sorte. Ces modifications non anodines, entrent en contradiction avec l'esprit du futur PLU et ouvrent la voie à une procédure de révision/modification ce dernier qui pourrait remettre en cause rapidement ses acquis protecteurs. Dans ces conditions, nous pouvons légitimement nous poser des questions sur les intentions réelles de la mairie et sur la sincérité de la volonté affichée de protéger les EPR **sur le long terme**.

Nous demandons d'ailleurs (dans les observations détaillées) que la mairie adresse aux PPA une note spécifique sur ces deux pages 8 et 13 en précisant sa motivation, la manière dont elle compte gérer ces exceptions à l'inconstructibilité et à avoir ainsi l'avis formel des PPA sur le sujet.

---

## **B- Observations détaillées**

### **B-1- Observations sur le PADD**

L'ADRP a participé à toutes les réunions sur ce sujet et elle a apporté sa contribution avec ses observations, comme en témoigne notamment le dernier document rédigé en novembre 2020 et qui figure en annexe.

Globalement nos observations ont été intégrées dans le projet final du PADD, notamment celle concernant l'interdiction de constructions nouvelles sur les zones proches du rivage.

Nous exprimons donc notre satisfaction, à la réserve des regrettables modifications de dernière minute des pages 8 et 13 de la version finale du PADD approuvées précipitamment par le conseil municipal du 4 mars 2022 (quatre jours après la réunion PPA du 28 février au cours de laquelle aucune de ces deux pages n'avaient été présentées) sans qu'aucune PPA ne les ait vues et n'ait pu donner leur avis. Ceci constitue à l'évidence, parce que ce point est majeur, une entorse flagrante à la procédure de consultation des PPA.

Ces modifications sont les suivantes (partie de phrase ajoutée en jaune):

Page 8 : → Préserver les paysages emblématiques du trait de côte :

« Limiter drastiquement la constructibilité du linéaire côtier sans compromettre des possibilités ponctuelles de densification raisonnée qui seraient opportunes aux fins de structurer le tissu urbain existant »

ET

Page 13 : → S'adapter au changement climatique :

« À travers une limitation de la constructibilité en particulier sur la frange littorale (sauf possibilités ponctuelles de densification raisonnée qui seraient opportunes aux fins de structurer le tissu urbain existant, dès lors qu'elles ne seraient pas concernées par un risque de recul du trait de côte) et le long des cours d'eau »

La mairie qui voulait modifier l'équilibre général du PLU en faveur d'une moindre protection potentielle, a jugé comme très important de procéder à cette révision tardive en ajoutant ces deux phrases à deux endroits stratégiques du PADD.

En effet, comme nous l'avions laissé entendre dans nos observations générales, le but poursuivi par la mairie est de toute évidence, grâce à ces membres de phrase, de faciliter les modifications du PLU au travers de son règlement sans avoir à recourir à une procédure formelle de révision.

De facto, ces modifications du PADD contredisent le règlement très protecteur du PLU et surtout, leur mise en œuvre éventuelle violera inéluctablement le contenu du futur SPR.

Comme mentionné plus haut, aucune PPA (sauf l'ADRP qui les a eues par un hasard de circonstances) n'a eu connaissance de ces deux pages modifiées avant le vote du conseil municipal et ce n'est pas dans le cadre de cette consultation très lourde sur les documents clés que sont le zonage et le règlement qu'elles vont remarquer ces modifications invisibles dans la forme (30 mots) mais majeures sur le fond.

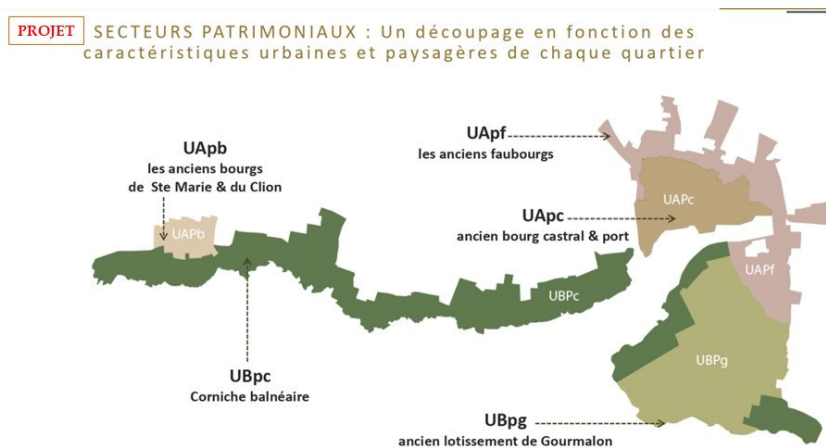
Nous déplorons vivement la procédure suivie et nous sommes opposés très fermement à ces toutes dernières modifications du PADD (et donc du PLU).

Nous recommandons donc leur suppression pure et simple. Au cas où elles seraient maintenues, leur caractère excessivement vague et imprécis serait susceptible de donner libre cours à des décisions d'urbanisation en contradiction avec les objectifs affirmés par le

nouveau PLU. Dans cette hypothèse, nous demandons, à minima, que la mairie adresse aux PPA une note spécifique sur ces deux pages 8 et 13 en précisant de façon claire et intelligible sa vraie motivation, en décrivant précisément la manière dont elle compte gérer ces exceptions à l'inconstructibilité et à avoir ainsi l'avis formel des PPA sur le sujet.

## **B-2- Observations sur les projet de règlement et de zonage :**

Dans le futur graphisme du nouveau PLU, il y est inscrit un nombre plus important d'édifices remarquables à protéger que celui de 2011, correspondant mieux à une réalité historique, architecturale et patrimoniale. Et les nouveaux EBC projetés constituent un net progrès pour préserver le paysage, lorsque l'on compare les secteurs du littoral urbanisé dans le PLU de 2011 et dans le projet de PLU de 2023. Le nouveau découpage du projet de zonage, avec des secteurs patrimoniaux, ne pourra que renforcer la protection du littoral.

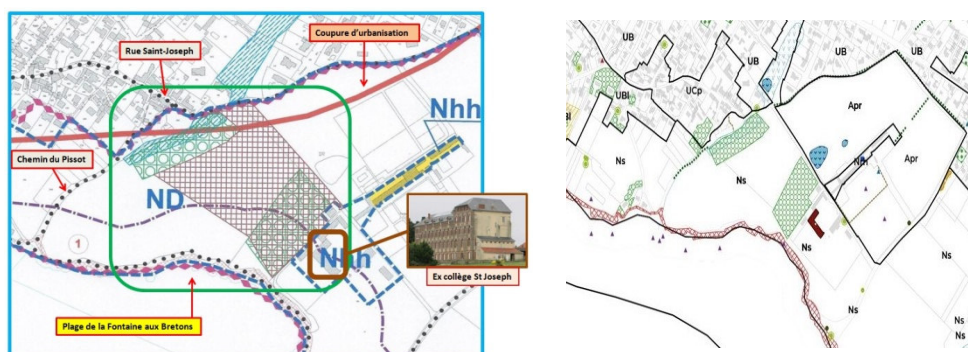


- Toutefois, nous soulignons l'absence totale de matérialisation des **limites des EPR et des coupures d'urbanisation** à l'Est et à l'Ouest de la commune dans le projet de graphisme du futur PLU (Cf. Ci-dessous avec nos indications en bleu et rouge), alors que ceux-ci sont bien mentionnés dans le graphisme du projet de PADD. Il serait préjudiciable que le projet de règlement se trouve en contradiction avec le PADD. Même si une jurisprudence de 2010 précise qu'une telle matérialisation demeurerait facultative selon les cas d'espèce, nous demandons que celles-ci soient bien indiquées afin d'assurer une cohérence juridique entre les futurs PADD et règlement.

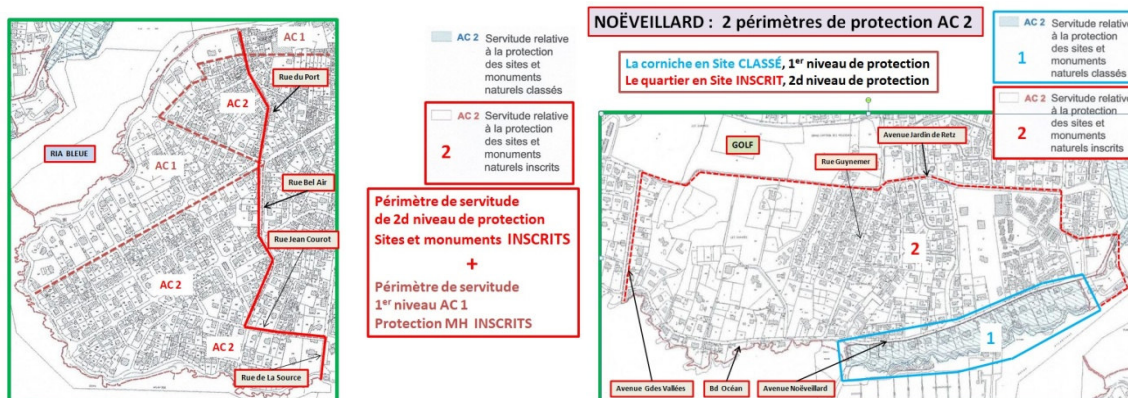


- Les **Servitudes d'Utilités Publiques (SUP communales)** qui sont inscrites dans l'actuel PLU depuis 2017 ne sont pas reportées dans le projet de graphisme du règlement du futur PLU. Nous vous rappelons que les SUP doivent obligatoirement être annexées au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, ce qui est bien le cas du projet de PLU transmis aux PPA. Nous demandons à ce que les SUP soient matérialisées dans le graphisme du projet de règlement.

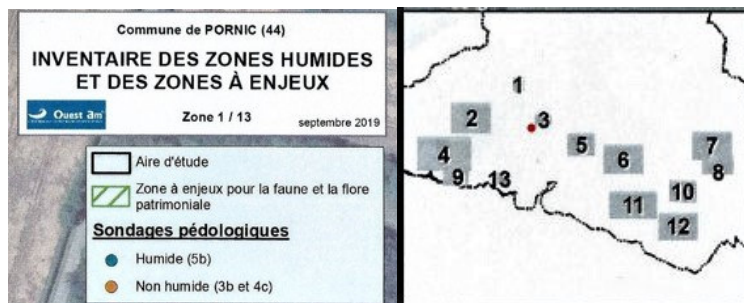
Il nous apparait très important de maintenir dans certains endroits des cônes de vue et des zones non aedificandis, au-delà de la bande des 100 mètres par rapport à la rive. C'est le cas avec l'exemple de La Fontaine aux Bretons où l'actuelle servitude non aedificandi est supprimée dans le projet de graphisme du futur PLU, même si cet endroit serait en zone Ns.



Nous demandons également que les actuelles **SUP d'État** par rapport aux périmètres de protection des MH, notamment celle du périmètre du château de Pornic - MH - englobant une partie du quartier de Gourmalon, soient ré-inscrites dans le texte du projet de règlement et dans son graphisme correspondant. Il en est de même pour le secteur classé de La Noëveillard. Des dispositions cumulatives incluant ces SUP restent obligatoires dans ce cas, sauf en apportant la preuve que l'État renoncerait à celles-ci.



- Il n'est nullement mentionné l'existence des **zones humides**, pourtant inventoriées officiellement en septembre 2019, ni dans les annexes du texte du règlement, ni dans son graphisme. Nous demandons à ce que les zones humides soient mentionnées et matérialisées.



### **B-3- Observations sur les édifices remarquables inscrits dans le projet de graphisme du règlement :**

Les observations et les suggestions de l'ADRP concernent 5 principaux secteurs du littoral déjà urbanisés.

#### **1°- Le secteur du boulevard de l'Océan et de l'avenue des Grandes Vallées :**

Le PLU de 2011 mentionne sur son graphisme 10 édifices remarquables (\*). Le projet de règlement du futur PLU constitue un progrès en matière de protections, puisqu'il prend en compte le paysage du littoral jusqu'à une profondeur de 500 mètres, c'est-à-dire bien au-delà de la bande des 100 mètres. Il prend en compte la totalité de la grande perspective arborée de l'avenue des Grandes Vallées créée en 1880, il complète les EBC (mentionnés en 2011) par d'autres créés dans certaines propriétés en allant jusqu'à la rue Alfred Riom. Il ne propose que 8 édifices remarquables en rouge. Il corrige de nombreux oublis de 2011, avec des villas en rose et Ker Awill en rouge.

- ***Les suggestions de l'ADRP :***

Mettre en rouge des villas (qui ont conservé leurs architectures typologiques d'origine), telles que Les Pâquerettes, Le Bocage, Le Mesnil. Mettre en rose la Villa Della Questa et Tom Pouce. Déclasser l'ex-Cèdres bleus, totalement transformé en 2022, et son ex-chapelle détruite en 2022. Indiquer autrement que par un simple triangle le kiosque Calypso de 1866, car il s'agit d'un bâti à part entière et différent des autres kiosques constitués de simples « cabanes » en bois ou en pierre. Compte-tenu de son importance architecturale, il mériterait une représentation d'édifice remarquable en rouge. Cela « requalifierait » patrimoniallement le site de la plage des Grandes Vallées, qui en a besoin à cause des défigurations architecturales des années 1950 des ex-Chalets Blandin et de l'ex-Établissement de bains. Mettre des symboles particuliers pour mentionner l'existence

de belvédères aménagés dans des falaises correspondant aux propriétés de la Villa de la Côte, de Ker Amélia, de l'ex-villa Le Vallon, du Courtil, de Ker Awill, de l'ex-Établissement de bains près de la plage des Grandes Vallées. Ceux déjà mis en forme de triangles roses pour l'ex-grande propriété de la Villa de la Côte (1873), près de la plage de Montbeau, correspondent aux symboles des kiosques sans autre distinction. Et que ces constructions soient mentionnées dans les textes du futur règlement, comme c'est le cas pour les kiosques, les murs d'enclos anciens.

## **2°- Le secteur de la Corniche de la Noëveillard :**

Le PLU de 2011 inscrit sur son graphisme 10 édifices remarquables (\*) pour des anciennes villas. Et aucun espace arboré n'est mentionné de part et d'autre de l'avenue de La Noëveillard. Le projet de règlement du futur PLU corrige ces manques en inscrivant en EBC des espaces arborés dans des propriétés privées. Et 14 édifices de villas anciennes sont mentionnés en rouge, rectifiant des oublis importants comme pour les villas Les Perrières et Chambly. Certaines dépendances de villas, des murs d'enclos (comme celui du grand belvédère des Perrières) et des grilles d'entrées en ferronnerie d'art sont également inscrits. Les bâtis exceptionnels des tours d'Ombrosa, de Ker Colo (propriété actuelle La Tour Colo), de Ker Wisy sont également mentionnés par des symboles. Le secteur de La Noëveillard est le plus complet et le plus détaillé du littoral urbanisé de Pornic, dans les indications des composantes de futures protections patrimoniales inscrites dans le règlement.

- ***Les suggestions de l'ADRP :***

En complément, mettre en rose l'ex-écurie de la villa Chambly, les ex-dépendances d'entrées de Ker Colo et des Musses, le Chalet Herbet (malgré ses transformations restées raisonnables), les deux bâtis des Terrasses (1930) d'inspiration Art déco. Comme cela a été fait pour les villas Ker Colo, Ker Wisy, Chambly, Les Musses, mettre des symboles particuliers (triangles verts) pour mentionner l'existence de grilles d'entrées en ferronneries d'art pour les villas La Malouine (Partie Haute Malouine) et Sainte Anne. Mettre en rouge les ex-écuries et dépendances d'origine des villas Sainte Anne et Ker Colo (deux pavillons).

## **3°- Le secteur de Pornic centre :**

Le PLU de 2011 n'indique pas, dans l'hyper centre de Pornic, d'édifices remarquables (\*) sur son graphisme. Sauf le château et en périphérie au Chabut avec un alignement de maisons, les villas Castel des Marais et Les Clochetons. Comme EBC, il y a seulement les espaces boisés de la villa Calypso. Le projet de règlement du futur PLU modifie considérablement cette situation en inscrivant 24 bâtis comme édifices remarquables en rouge et beaucoup plus d'autres en rose. Ainsi, des principaux bâtis remarquables sont en rouge, comme les villas Calypso, Mérot du Barré et La Terrasse, le Chalet Gautier, les ex-Hôtel de France et Relais Saint Gilles, l'ancien Casino du Môle, le Manoir de La Touche, les anciennes halles, ... Et reprend les EBC de la villa Calypso.

- **Les suggestions de l'ADRP :**

Mentionner en rouge le château ET son enceinte fortifiée. Souligner l'existence de bâtis post médiévaux par des symboles (une étoile \*, ?) pour l'ex-tour de guet dominant le rempart de l'ex-ville fortifiée, les deux guérites à sa base, les arches du pont d'entrée du château. Si deux maisons de maître sont en rouge sur le port, [l'une proche de la minoterie (Banque CA) et l'autre devant le quai du 11 novembre 1918 (Maison Coursin)], la maison d'angle près de l'ex-Casino du Môle le mériterait au lieu d'être en rose. En complément, mettre en rose le bâti des ex-écuries de la villa Calypso, ainsi que son moulin et sa tour de billard. Également en rose les villas Jardin de Retz et le Chalet des Rochers. Les villas Jeanne et celle sans nom sur le quai Leray de 1925 d'influence Art déco, l'ex-garage de pompiers très Art déco (1925) inscrits en rose mériteraient d'être en rouge. Tout comme l'ex-Chapelle de l'Hôpital.

#### **4°- Le secteur de la Corniche de Gourmalon :**

Le PLU de 2011 a inscrit comme « propriétés remarquables » 15 édifices sur son graphisme avec des étoiles \*, un seul EBC pour toute la Corniche de Gourmalon, qui se trouvent concentrés essentiellement entre la rue Alfred Benoist et la pointe de Gourmalon. À ce même endroit, le projet de règlement en mentionne 12 en rouge et 6 en rose, avec des EBC de différentes surfaces dans 13 propriétés. Les alignements de murs d'enclos sont indiqués. Et entre la Pointe aux Chevaux et la Plage de La Source, 9 en rouge et 5 en rose.

- **Les suggestions de l'ADRP :**

Mettre en rouge, Villa Lucienne et Ker Mylio. Le rouge pour Bagatelle est-il justifié (nombreux rajouts pas d'origine) ? Et le rose pour Les Brisants (transformation de façade) ? Mettre des symboles pour indiquer les deux grilles d'entrée en ferronnerie d'art, le kiosque et les ex-cabines de bain de la Villa Del Monte. Un symbole également pour le mégalithe de Roche Gann. Mettre des symboles pour l'ex-kiosque de la villa Atys (ou bâti en rose), pour celui des Bruyères.

#### **5°- Le secteur de la Corniche de la Birochère :**

Le PLU de 2011 mentionne une seule « propriété remarquable », le Château de La Grande Birochère (1888), et pas d'EBC dans ce secteur urbain pourtant très arboré. Pour deux espaces boisés importants en surfaces, il indique des servitudes de non constructibilité ((parcs du Château de La Grande Birochère et de la villa Sainte-Marie de 1880, devenu celui de la résidence Claire-Marine en 1993). Le projet de règlement inscrit des EBC de différentes surfaces sur 20 propriétés, en plus de celui du parc du Château de La Birochère. Il mentionne un édifice en rouge, la villa La Noë (1882) et 8 en rose, dont les cabines de plage de La Birochère (1950).



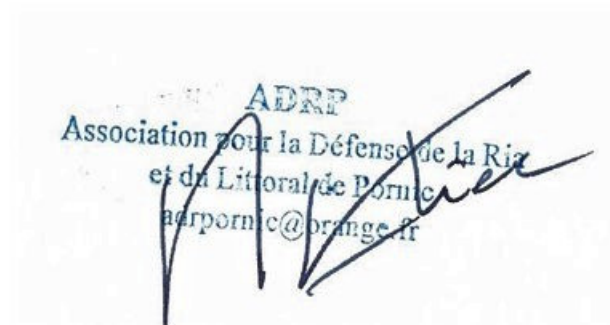
- **Les suggestions de l'ADRP :**

Le Château de La Birochère et la villa Ker Marga (1880) sont-ils des édifices du patrimoine rural ? Il ne le semblerait pas au niveau de leurs origines qui précisent qu'ils ont été construits comme des lieux de villégiatures balnéaires. C'est pourquoi, il serait préférable de les mentionner en rouge pour le Château et en rose pour Ker Marga. Des édifices, de par leurs qualités architecturales, devraient être mentionnés en rouge : les villas Lorraine (1872), Améliana (1900), Les Goélands (1912), Les Djinns (1916) et la villa sans nom néo-bretonne (1930).

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

14 septembre 2022

Le président de l'ADRP, Michel VANDIER



ADRP  
Association pour la Défense de la Rivière  
et du Littoral de Pornic  
adrpornic@orange.fr

**PJ :** Contribution ADRP novembre 2020